

DEMOGRAFIA I HABITATGE

Juan Antonio Módenes. *Departament de Geografia, UAB, i Centre d'Estudis Demogràfics*

Més llars, més habitatges... fins al 2008

El binomi demografia-habitatge ha experimentat grans canvis en els darrers anys. Des del 2001 la població de Catalunya s'ha incrementat en més d'1 milió de persones, en bona part producte de la nova immigració. El 2007 la població convivía en un total de gairebé 2,8 milions de llars, mentre que el 2001 ho feia en 2,3 milions. En només 6 anys l'estoc de llars, i per tant, d'habitatges principals ocupats va augmentar en 466,5 milers. Això equival a afegir un 20% de llars només en els primers anys del segle. Cada any s'havia de proveir habitatge per a 78 mil llars afegides en aquell període. Només 221 mil llars de les noves llars procedien de l'evolució de l'estructura demogràfica de la població ja resident el 2001, és a dir, la inèrcia d'evolució de la població catalana, sense tenir en compte les contribucions de l'exterior, només demanava 37 mil dels 78 mil nous habitatges anuals. La resta, 245 mil llars noves que eren 41 mil anuals, va ser la contribució de la immigració més recent. La immigració dels darrers anys explica més del 52% del creixement del nombre de llars a Catalunya.

No cal dir que una de les noves claus en el sistema residencial català ha estat l'expansió quantitativa de població i llars, la qual cosa ha alimentat el darrer cicle expansiu immobiliari. Tampoc no s'escapa a ningú la gran contribució de la immigració a aquestes necessitats residencials. Amb tot, és manifest que l'expansió dels sistemes demogràfic i residencial ressenyada ha patit una aturada radical del 2008 ençà, tanmateix encara no ens ha arribat tot el detall de dades estadístiques que ens han de permetre esbrinar quines noves pautes en la relació població-habitatge s'han esdevingut. Ens conformarem, doncs, a dibuixar les conseqüències del cicle expansiu sobre la inserció residencial de les llars catalanes, a grans trets, i apuntar alguns dels nous camins.

Sabem que el cicle expansiu demogràfic va coincidir amb un increment espectacular dels habitatges construïts. Una de les conclusions més sorprenents quan s'estudien alhora les evolucions del nombre de llars i de la construcció d'habitatges és la gran coherència entre els dos conjunts de dades. Si l'estoc de llars es va incrementar, com deïem, en 466,5 mil llars, els nous habitatges acabats entre 2001 i 2007, segons el Col·legi d'Aparelladors, van ser 427 mil. Aparentment, es va construir més o menys el que es necessitava, si més no a Catalunya i fins al 2007. L'habitatge iniciat el 2006 o el 2007, molt nombrós encara, sí que és incoherent amb la realitat de la demanda actual. De cert, a la vista de les dades, no estariem davant una bombolla constructiva injustificada, sinó que més aviat s'hauria satisfet una demanda existent, enorme i concentrada això sí. No podem descartar, però, retroalimentacions

entre creixement demogràfic i nova oferta, en el sentit que part de la immigració es veïés atreta per la demanda de mà d'obra del sector constructiu en expansió.

Un sistema integrat de demanda residencial alimentat per la immigració

Una manera més d'aproximar-nos a la relació dinàmica entre població i habitatge és mitjançant la informació sobre el canvi d'habitatge, sigui per creació d'una nova llar, per immigració dels seus membres o per mobilitat residencial de llars ja existents. Unes 905 mil llars catalanes van arribar al seu habitatge actual entre 2001 i 2007¹. Els sis anys anteriors a 2001 la xifra va ser de 784 mil llars. L'increment entre els dos períodes és del 15%. Gairebé un terç de les llars existents el 2007 (32,5%) havia protagonitzat un esdeveniment residencial en el sexenni anterior. En els anys anteriors a 2001 la intensitat de la demanda residencial no era gaire diferent.

De les 905 mil llars que han arribat recentment al seu habitatge, més de la meitat (466,5) provenen, tal com hem dit, de les noves llars no existents el 2001. A més, 438 mil són les llars ja existents el 2001 que han efectuat com a mínim un moviment residencial a un altre habitatge, cosa que representa al voltant del 19% d'aquelles, o poc més del 3% anual. No sembla una intensitat molt extraordinària, coherent amb la relativa estabilitat residencial pròpia d'un sistema basat en la propietat. En nombres absoluts sí són moltes llars, perquè formen part de les generacions del baby boom. En el fons, les xifres anteriors diuen que la demanda total durant el darrer boom ha estat formada per dues meitats: moltes llars noves i moltes llars en processos de millora. Si fem un model molt senzill i aproximat, podríem dir que els habitatges nous² (427 mil) es van construir per a les llars que milloraven residencialment (438 mil), que a la vegada deixaven lliures els habitatges necessaris, de segona mà i en transformació a lloguer, per a les noves llars de joves i immigrants (466,5 mil). Tot formant unes cadenes de transmissió de les vacants residencials relativament curtes i directes. La immigració, la meitat de la demanda nova, ha permès incrementar en un 50%

1. En aquest text comparem informació del Cens de 2001 de l'INE i de l'Enquesta Demogràfica del 2007 de l'Idescat. En tractar-se de fonts diferents, explotades amb tabulacions també lleugerament diferents, s'han fet petites correccions per permetre la comparació en alguns indicadors.

2. De relativa millor qualitat que el parc existent, i construïts de mitjana en entorns menys densos.

la demanda de millora de les llars catalanes durant el boom en oferir noves oportunitats de transmissió residencial de l'habitatge antic. O a l'inrevés, la demanda de millora, sostinguda per una estructura d'edats favorable, una oferta creixent i el fàcil finançament hipotecari, ha permès allotjar sense entrebancs excessius els importants fluxos immigratoris.

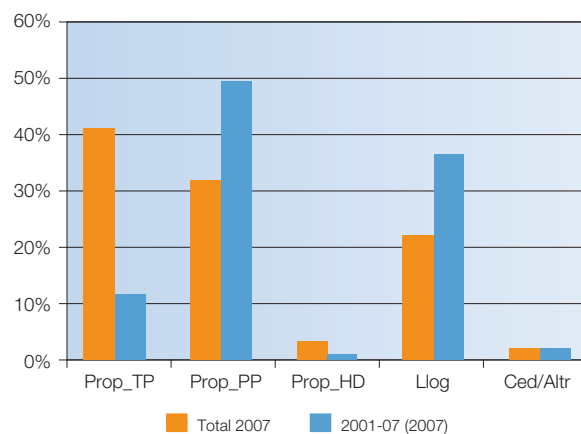
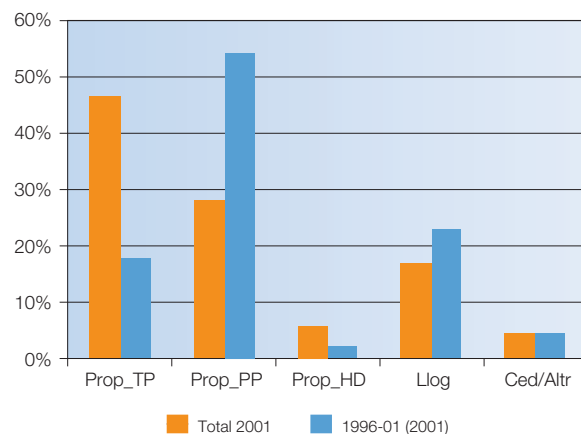
Canvis qualitatius importants. Un exemple: la tinença de l'habitatge principal

Fent abstracció d'aquesta expansió quantitativa dels habitatges i de la població, podem dir si s'ha esdevingut un canvi en les relacions entre característiques de les llars catalanes i dels seus habitatges? Veiem les formes de tinença de l'habitatge principal. Continuem dins dels patrons del model mediterrani, de forta arrel familiarista en la provisió residencial? Certs trets evolucionen. El finançament hipotecari de la compra d'habitatge ha estat experimentant una gran difusió des dels anys noranta. Després, l'escalada de preus va incentivar una certa reactivació del lloguer en els últims anys del boom, no només entre la població immigrada. Més encara, els indicadors més actuals de mercat residencial indiquen que la demanda de lloguer s'ha vist molt afectada a l'alça des de l'esclat de la crisi. Per aprofundir-hi en alguns trets demogràfics associats hem de quedar-nos, però, en l'any 2007, moment en què es va realitzar l'Enquesta Demogràfica de Catalunya.

Durant els anys del *boom* s'ha mantingut el pes de la propietat en el conjunt de la població, però amb un progrés dels pagaments pendents. Ja són gairebé un terç les llars que paguen regularment per l'habitatge que ocupen en propietat. Les llars heretades, donades i cedides són minoritàries i encara han perdut més pes en el nou segle. Hi ha hagut, però, un increment notable de les llars que viuen en lloguer, trencant una tendència estructural de fa dècades. Aquesta innovació és deguda principalment a la inserció residencial dels nouimmigrats.

Si mirem quines tinences es corresponen amb les llars recentment mòbils, s'observa una reducció significativa del predomini relatiu de les hipoteques al llarg del cicle expansiu. Mentre que al final dels noranta més de la meitat de les llars que entraven a viure en un habitatge ho feien en propietat amb pagaments pendents, durant els primers anys del segle no van traspasar el llindar del 50%. En total, el 60% d'entrades eren en propietat, mentre que al final dels 90 era de més del 70%. Per contra, l'opció del lloguer va tenir una alça important, que les dades de mercat disponibles més recents confirmen i reforcen. Ja des del 2001 més d'un terç de les entrades eren lloguer. Segons dades de la Secretaria d'Habitatge, el 2007 hi havia 0,56 contractes de lloguer per cada contracte de compravenda d'habitatge. El 2009 han estat 2,15 contractes de lloguer per cada compravenda. S'han invertit el termes proporcionals.

Gràfic 1. Comparacions de la distribució relativa de la tinença entre total de llars i llars que han accedit recentment a l'habitatge. 2001 i 2007



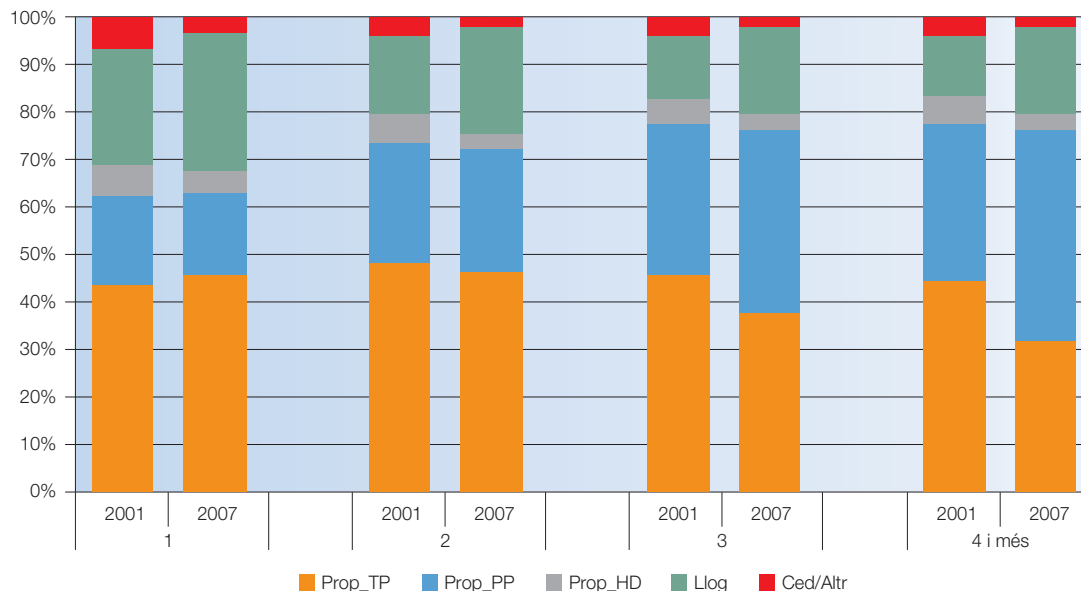
Tinença de l'habitatge principal de la llar. Prop_TP: Propietat totalment pagada; Prop_PP: Propietat amb pagaments pendents; Prop_HD: Propietat per herència o donació; Llog: Lloguer; Ced/Altr: Habitatge cedit o altres formes.

Font: INE, Censo de Población y Vivienda 2001. Idescat, Enquesta Demogràfica 2007. Elaboració pròpia

Llars d'immigrants i parelles amb fills: protagonistes de l'evolució del sistema residencial català

La mida de la llar interacciona amb el tipus de tinença de l'habitatge. En general, com menys membres té la llar hi ha més propensió al lloguer i molta menys a tenir hipoteques. En part és producte d'una interferència de l'antiguitat de les llars. En les llars unipersonals hi ha un alt percentatge de persones grans soles, mentre que les llars de 4 o més membres indiquen sobretot les llars de persones d'edat mitjana amb fills petits. El lloguer, sovint de renda limitada, té més presència en les

Gràfic 2. Distribució relativa de la tinença segons any i nombre de membres de la llar. 2001 i 2007



Tinença de l'habitatge principal de la llar. Prop_TP: Propietat totalment pagada; Prop_PP: Propietat amb pagaments pendents; Prop_HD: Propietat per herència o donació; Llog: Lloguer; Ced/Altr: Habitatge cedit o altres formes.

Font: INE, Censo de Población y Vivienda 2001. Idescat, Enquesta Demogràfica 2007. Elaboració pròpia

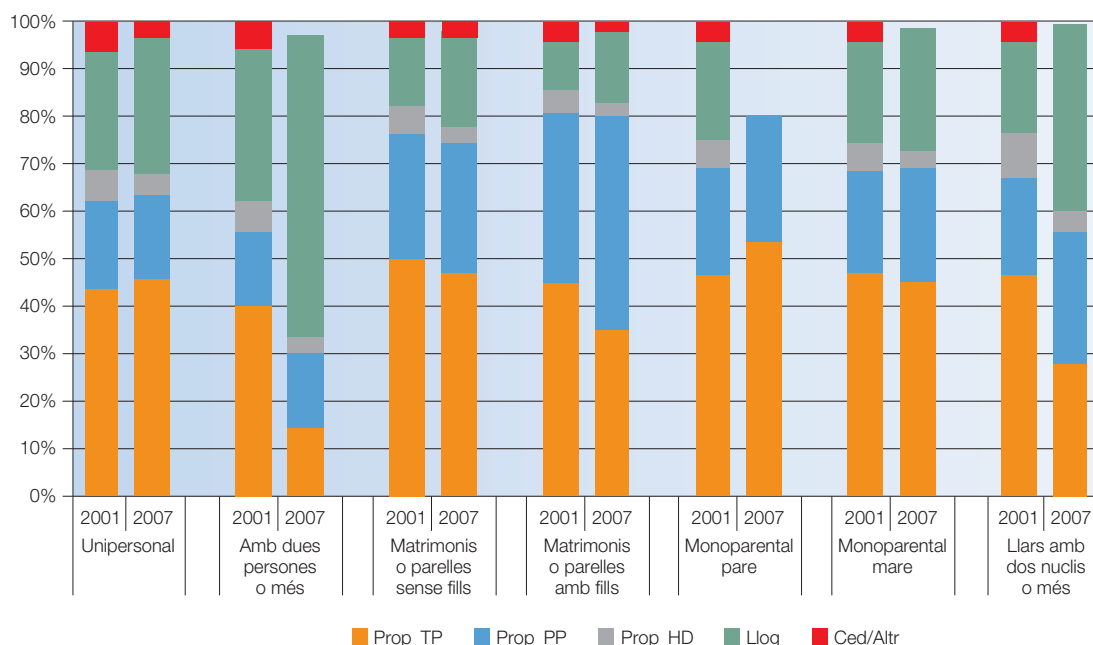
persones grans, mentre que parelles amb fills tendeixen a tenir més hipoteques. Comparant moments podem aproximar-nos a la dinàmica temporal de les tinençes assignades. En general, podem dir que són les llars més grans les que han presentat un canvi més intens. I normalment en el sentit d'una expansió important de les hipoteques.

Per tant, podem apuntar que demogràficament les protagonistes del canvi i de les noves dinàmiques residencials han estat, a més dels

immigrants, les parelles amb fills. Comprovem-ho directament en el gràfic següent.

Efectivament, els matrimonis amb fills han tingut una tendència molt clara a hipotecar-se més durant els primers anys del segle, durant el boom. D'altra banda, el lloguer s'ha vist molt reforçat a les llars amb una major presència de la immigració, les multipersonals i les llars amb dos o més nuclis.

Gràfic 3. Distribució relativa de la tinença segons any i tipologia de la llar. 2001 i 2007



Tinença de l'habitatge principal de la llar. Prop_TP: Propietat totalment pagada; Prop_PP: Propietat amb pagaments pendents; Prop_HD: Propietat per herència o donació; Llog: Lloguer; Ced/Altr: Habitatge cedit o en altra forma.
En alguns tipus de llar del 2007, els valors no sumen 100% per problemes de significació estadística en les categories de tinença no representades.

Font: INE, Censo de Población y Vivienda 2001. Idescat, Enquesta Demogràfica 2007. Elaboració pròpia

Conclusions: una clara evolució de la relació població-habitatge

De moment, no podem creuar característiques de la llar amb la tinença de l'habitatge i l'any d'arribada que ens permetin veure quines opcions residencials han estat fent els diferents tipus de llars. Tampoc no es pot encara, amb la informació publicada, introduir l'edat de la persona principal de la llar i millorar l'anàlisi de la dinàmica residencial actual en perspectiva de cicle de vida.

Amb tot, algunes coses sí queden clares. La bombolla immobiliària ho va poder ser de preus i finançament hipotecari, però no tant d'oferta nova, si més no fins al 2007. Aquesta, a Catalunya, ha pogut satisfer les grans necessitats residencials que, tant la immigració exterior com l'evolució de la nostra piràmide demogràfica hi han posat.

La gran demanda residencial no ha estat acompanyada, molt probablement, d'unes propensions de millora residencial de les llars existents especialment altes. No hi ha hagut grans canvis en el nivell d'estabilitat residencial que genera un sistema basat en la propietat de l'habitatge. Tanmateix, l'anàlisi de detall dels tipus de tinença dels habitatges ocupats des del final del cicle expansiu suggereixen una evolució significativa del model mediterrani d'inserció residencial. La participació familiar en la provisió directa d'habitatge als joves s'ha reduït, en favor de les hipoteques, primer, i, actualment, sembla que del lloguer. Si això són simples adaptacions a la conjuntura o esdevindran canvis estructurals més profunds, caldrà estudiar-ho en els propers anys, amb la nova informació estadística disponible.